عقد الإيجار

تعريف عقد الإيجار:

م 467: "الإيجار عقد يمكّن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

خصائص عقد الإيجار:

هو عقد شكلي + ملزم للجانبين + معاوضة + من العقود الزمنية + يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك.

شكل عقد الإيجار:

م 467 مكرر: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا".

⟸ هو من العقود الشكلية + الشكلية هي من أركان عقد الإيجار يترتب عن تخلفها البطلان + لا يشترط الرسمية في الكتابة فيمكن أن تكون عرفية.

آثار عقد الإيجار:

I/ ** التزامات المؤجر:

1- الالتزام بتسليم العين المؤجرة.

2- الالتزام بصيانة العين المؤجرة.

3- الالتزام بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة: ويعني ذلك: ضمان التعرض + ضمان العيوب الخفية.

II/ ** التزامات المستأجر:

1- الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له والامتناع عن إحداث تغييرات فيها.

2- الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة ومسؤوليته عن تلفها أو هلاكها.

3- الالتزام بدفع الأجرة.

4- الالتزام برد العين المؤجرة.

أسئلة وأجوبة

س1: كيف ينتهي أو ينقضي عقد الإيجار؟

ج1:

1- بانتهاء مدته. 2- بهلاك العين المؤجرة.

3- بسبب فسخه أو بطلانه. 4- باتحاد الذمة.

5- لسبب عائلي أو مهني بشرط إخطار المؤجر (م 469).

6- بموت أحد طرفيه.

س2: ما هي الوضعية القانونية في حالة وفاة المستأجر أو المؤجر وهل يحق للورثة البقاء مثلا؟

ج2:

** القاعدة العامة هي عدم انتقال الإيجار إلى الورثة (469 مكرر 1/1).

** الاستثناء: هو استمرار عقد الإيجار ساريا إلى انتهاء مدته في حالة وفاة المستأجر (م 469 مكرر 2/2).

* وهنا يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه (أي المستأجر) منذ ستة أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى موارد هم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم. (م 469 مكرر 2/2).

س3: ما هي إجراءات الموثق في كتابة عقد الإيجار؟

ج3:

إن نموذج عقد الإيجار يجب أن يتضمن لزوما ما يلي:

تعيين طرفي العقد + مدة العقد + ثمن بدل الإيجار + الأعباء + الضمانات + التزامات المؤجر + التزامات المستأجر + طرق انقضاء العلاقة الإيجارية + تاريخ ومكان إبرام العقد + توقيع كل من المؤجر والمستأجر.

س4: في حالة اكتشاف عيب خفي ما هي الوضعية القانونية والضمانات الممنوحة للمستأجر؟

ج4:

* ملاحظة: العيب الموجب للضمان هو ما كان: مؤثرا + غير معلوم للمستأجر + خفيا.

* عند وجود عيب خفي فللمستأجر عدة ضمانات أو خيارات هي:

1- طلب إنقاص الأجرة. 2- طلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر. 3- طلب فسخ العقد.

4- الحق في طلب التعويض (زيادة على ما سبق) بشرط أن يكون المؤجر عالما بوجود العيب.

س5: في حالة بيع العين المؤجرة ما هي الوضعية القانونية للمستأجر؟

ج5:

م 469 مكرر 3: "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا يكون الإيجار نافذا في حق من انتقلت إليه الملكية".

⟸ يبقى المستأجر مستأجرا ويلتزم المالك الجديد بذلك.

عقد الصلح

تعريف عقد الصلح:

م 459 ق م: "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه".

⇐ طريقة ودية لإنهاء النزاع.

I/ شروط الصلح:

1- وجود نزاع قائم أو محتمل.

2- نية إنهاء النزاع.

3- النزول المتبادل عن الادعاءات.

II/ أركان الصلح:

* التراضي.
* المحل (الحق المتنازع فيه).
* السبب.

III/ ما لا يجوز الصلح فيه:

1- المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية: مثل التصالح على الأهلية أو على بنوة شخص لآخر أو على صحة الزواج أو بطلانه. (م ~~445~~ 461).

ولكن يجوز الصلح على الحقوق المالية المترتبة عن الحالة الشخصية مثل نزول المطلقة عن مؤخر صداقها وعن نفقة العدة،

2- بطلان الصلح على الجريمة:

3- بطلان الصلح في مسائل النظام العام (م 461): مثل: الضرائب والرسوم المستحقة نهائيا، ومثل الأموال العامة للدولة، ومثل دين القمار... الخ،

IV/ الآثار المترتبة عن الصلح:

1- حسم النزاع. (م 462).

2- الأثر الكاشف للصلح: بالنسبة لما اشتمل عليه من الحقوق المتنازع فيها. (م 463).

3- الأثر النسبي للصلح: فهو مقصور على المحل الذي وقع عليه، وعلى الطرفين الذين وقع بينهما، وعلى السبب الذي وقع من أجله.

V/ انقضاء الصلح:

1- انقضاؤه بالبطلان.

2- انقضاؤه بالفسخ.

عقد العارية

تعريف عقد العارية:

م 538: "العارية عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال".

I/ * التزامات المعير:

1- الالتزام بتسليم الشيء المعار.
2- الالتزام بترك الشيء للمستعير طول مدة العارية.
3- الالتزام برد المصروفات.
4- الالتزام بضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية.

II/ * التزامات المستعير:

1- استعمال الشيء المعار على الوجه الواجب.
2- المحافظة على الشيء المعار.
3- رد الشيء المعار.

III/ * انقضاء عقد العارية:

1- بانقضاء الأجل.
2- بسقوط الأجل في الحالات التالية:
- حاجة المعير العاجلة للشيء المعار.
- إعسار المستعير.
- إساءة المستعير لاستعمال الشيء.
- موت أحد الطرفين.

3- الفسخ، الحاد الذمة، هلاك العارية.

الأسئلة والأجوبة

س1: هل من ضمان على المعير في حالتي الاستحقاق والعيوب الخفية؟

ج1: حسب المادة 541 فإن:

* القاعدة العامة: لا ضمان على المعير في حالتي استحقاق الشيء المعار أو وجود عيوب خفية.

* الاستثناءات: وجوب الضمان في حالتي:
- الاتفاق المسبق على ضمان سلامة الشيء من الاستحقاق والعيوب الخفية.
- تعمد إخفاء سبب نزع اليد أو تعمد إخفاء العيب.

س2: على من تقع تبعة الهلاك؟

ج2:

1- إذا بذل المستعير عناية أدنى من عناية الرجل المعتاد يكون مسؤولاً عن هلاك الشيء المعار، وإذا بذل عناية الرجل المعتاد فلا مسؤولية عليه وتقع تبعة الهلاك على المعير. (م 544/1).

2- يضمن المستعير هلاك الشيء في حالة الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة وكان في وسعه تحاشي ذلك باستعمال شيء من ملكه الخاص أو آثر إنقاذ شيء مملوك له على إنقاذ الشيء المعار (م 544/2).

عقد المقاولة

تعريف عقد المقاولة:

م 549: " المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر ".

I/ التزامات المقاول:

1- إنجاز العمل.

2- تسليم العمل.

3- الضمان (أي ضمان المهندس المعماري والمقاول لعيوب البناء).

II/ التزامات رب العمل:

1- تمكين المقاول من إنجاز العمل.

2- تسلم العمل.

3- دفع الأجر.

أسئلة وأجوبة

س1: كيف يكون الأمر في حالة قيام المقاول بعمل معيب واكتشاف رب العمل ذلك بعد تمام العمل؟

ج1: (م 553): هنا يقوم رب العمل:

* بإنذاره لتصحيح طريقة التنفيذ خلال أجل معقول معين.
* فإذا انقضى الأجل جاز لرب العمل أن يطلب:

- إما فسخ العقد.
- وإما يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة المقاول الأول.

س2: في حالة تواطؤ المقاول مع رب العمل لبناء مخالف للمخطط؟

ج2: هنا تتدخل لجنة مراقبة الأشغال.

س3: في حالة تسليم المشروع والمالك يكتشف عيبا.

ج3: (1/554):

هنا " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى.... ويشمل الضمان... ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته ". [1/554]

س4: هل أركان عقد المقاولة تبقى كما هي أم تختلف في المقاولة من الباطن؟ (= المقاول الفرعي الثانوي).

ج4: هي نفسها، مع اختلاف في الأجر فقط.

س5: إذا المقاول الأصلي لم يدفع للمقاول من الباطن؟

ج5: هنا يرفع المقاول من الباطن دعوى مباشرة على رب العمل ويتقاضى أجره من عنده، حيث تنص 565 على أنه " يكون للمقاولين الفرعيين والعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول في تنفيذ العمل حق مطالبة رب العمل مباشرة بما لا يجاوز القدر الذي يكون مدينا به للمقاول الأصلي وقت رفع الدعوى.... ".